Рекомендуемая форма в соответствии

с постановлением главы

администрации (губернатора)

Краснодарского края

от 22.10.2022 № 749

# ДОГОВОР

# купли-продажи жилого помещения

1. Город \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
2. Мы, гражданин(ка) РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, **дата рождения:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_\_, паспорт серии \_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,код подразделения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированный(ая) по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
4. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **ПРОДАВЕЦ**, с одной стороны, и
5. гражданин(ка) РФ (указать всех членов семьи, на которых выдан настоящий жилищный сертификат) \_\_\_\_\_\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,
6. **дата рождения:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, пол:\_\_\_\_\_\_, паспорт серии \_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_, выдан:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
7. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения (при наличии): \_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированный(ая) по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,
8. гражданин(ка) РФ\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
9. **дата рождения:**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, место рождения: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, пол:\_\_\_\_\_\_, паспорт серии (свидетельство о рождении) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,
10. выдан(но):\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
11. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, код подразделения (при наличии): \_\_\_\_\_\_\_\_\_, зарегистрированный(ая) по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,,
12. именуемый(ые) в дальнейшем **ПОКУПАТЕЛЬ(ЛИ)**, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРОДАВЕЦ(ЦЫ) обязуется(ются) передать в собственность ПОКУПАТЕЛЯ(ЕЙ), а ПОКУПАТЕЛЬ(ЛИ) - принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего Договора жилое помещение с кадастровым номером \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_кв. м, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и земельный участок общей площадью **\_\_\_\_\_, кадастровый номер \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, категория земель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, вид разрешенного использования \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, расположенный по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

2. Указанное жилое помещение принадлежит ПРОДАВЦУ(АМ) на праве собственности на основании\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

3. Указанный земельный участок принадлежит ПРОДАВЦУ(АМ) на праве собственности на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1. 4. Жилое помещение и земельный участок до заключения настоящего договора никому не отчуждены, не заложены, в споре, под арестом (запрещением) не состоят. ПРОДАВЕЦ гарантирует, что указанное жилое помещение и земельный участок правами третьих лиц не обременены, в доверительное управление, в аренду, коммерческий найм, в качестве вклада в уставной капитал не переданы.
2. 5. ПРОДАВЕЦ(ЦЫ) гарантирует(ют), что на момент подписания настоящего договора в указанном жилом помещение никто не зарегистрирован.
3. 6. Стоимость жилого помещения, передаваемого по настоящему Договору составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.

7. Оплата по данному Договору за жилое помещение осуществляется за счет средств социальной выплаты на приобретение жилого помещения в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей на основании выданного государственного жилищного сертификата от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_ на сумму в соответствии с постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 22.10.2022 № 749 «Об утверждении Порядка предоставления социальных выплат на приобретение жилых помещений на основании выдаваемых государственных жилищных сертификатов жителям г. Херсона и части Херсонской области, покинувшим место постоянного проживания и прибывшим в экстренном порядке на территорию Краснодарского края на постоянное место жительства» на счет ПРОДАВЦА(ОВ).

1. 8. Стоимость земельного участка составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.
2. 9. Оплата по данному Договору за земельный участок осуществляется за счет собственных (заемных) средств ПОКУПАТЕЛЯ(ЛЕЙ), перечисляемых на счет ПРОДАВЦА(ОВ).
3. 10. В соответствии со ст. 131, 551, 558 Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» переход права собственности подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Краснодарскому краю.
4. 11. Государственная регистрация перехода прав собственности по настоящему Договору осуществляется до перечисления средств социальной выплаты, указанной в пункте 8 настоящего Договора, ПРОДАВЦУ(ЦАМ).
5. 12. ПОКУПАТЕЛЬ(ЛИ) признается(ются) собственником(ками) жилого помещения и земельного участка с момента регистрации перехода права собственности от ПРОДАВЦА к ПОКУПАТЕЛЮ(ЛЯМ) в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Краснодарскому краю и принимает на себя в соответствии со ст. ст. 400, 401 Налогового кодекса Российской Федерации обязанности по уплате налогов на недвижимость.
6. 13. С момента государственной регистрации перехода права собственности и до момента полной оплаты стоимости жилого помещения и земельного участка, указанное жилое помещение и земельный участок находятся в залоге у ПРОДАВЦА(ВЦОВ). ПОКУПАТЕЛЬ(ЛИ) не имеет(ют) права отчуждать жилое помещение и земельный участок или их части без письменного согласия ПРОДАВЦА(ВЦОВ), обременять их, заключать сделки продажи, мены, найма, дарения, пожертвования, ренты, залога, передачи в уставный капитал, доверительное управление и т.п.
7. 14. ПОКУПАТЕЛЬ(ЛИ) обязуется(ются) обратиться в ГКУ КК «Кубанский центр государственной поддержки населения и развития финансового рынка» с заявлением о перечислением социальной выплаты на приобретение жилого помещения на основании выданного государственного жилищного сертификата от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ №\_\_\_\_\_ ПРОДАВЦУ(ЦАМ) в счет оплаты стоимости жилого помещения.

15. Оплата за жилое помещение и земельный участок производится путем перечисления денежных средств на счет ПРОДАВЦА(ВЦОВ) по следующим реквизитам:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1. 16. После получения денежных средств ПРОДАВЕЦ(ВЦЫ) обязуется(ются) в течение 2 календарных дней выдать ПОКУПАТЕЛЮ(ЛЯМ) расписку о получении оплаты за жилое помещение в полном объёме и представить заявление о прекращении залога в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество.

17. До подписания настоящего Договора риск случайной гибели или случайного повреждения указанного жилого помещения и земельного участка и ответственность за их сохранность несёт(сут) ПРОДАВЕЦ(ВЦЫ).

1. 18. При подписании настоящего договора стороны подтверждают, что действуют добровольно, не вынужденно, на обоюдно выгодных условиях, понимают значение своих действий и не заблуждаются относительно сделки, не лишались и не ограничивались в дееспособности, под опекой и попечительством не состоят, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого договора, а также у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.
2. 19. Приобретаемое жилое помещение за счет средств социальной выплаты, указанной в пункте 7 настоящего Договора, должно соответствовать следующим условиям: 1) жилое помещение отвечает требованиям, установленным статьями 15 и 16 Жилищного кодекса Российской Федерации, благоустроенно применительно к условиям населенного пункта, выбранного для постоянного проживания, в том числе в сельской местности; 2) жилое помещение не признанно ветхим, аварийным жильем и пригодно для проживания; 3)жилое помещение приобретено на основании одного или нескольких государственных жилищных сертификатов в долевую собственность всех граждан и членов их семей, указанных в государственном жилищном сертификате(сертификатах), и переход права собственности зарегистрирован в установленном законодательством Российской Федерации порядке. При этом размер долей в праве общей долевой собственности на такое жилое помещение должен быть пропорционален размеру части покупной цены, уплачиваемой каждым из лиц, приобретших жилое помещение за счет средств социальных выплат и (или) иных источников; 4) общая площадь приобретенного жилого помещения в расчете на каждого члена семьи, учтенная при расчете размера социальной выплаты, не может быть меньше учетной нормы площади жилого помещения, установленной в соответствии с [частью 5 статьи 50](consultantplus://offline/ref=3CEE31CADA574CB823C1B4A6F37C16E480C76D938BE21335B6DBC98716A2243B2F1D344044B10F754A7A08D87D668315E392E13E58981950x2tCN) Жилищного кодекса Российской Федерации.

20. Стороны настоящего договора, руководствуясь статьями 421 (Свобода договора), 461 (Ответственность продавца в случае изъятия товара у покупателя) Гражданского кодекса Российской Федерации, пришли к соглашению, что в случае признания судом настоящего договора недействительным или расторжения настоящего договора по обстоятельствам, возникшим по вине ПРОДАВЦА(ВЦОВ) или вследствие нарушения прав третьих лиц (со стороны ПРОДАВЦА(ВЦОВ), которые суд сочтёт подлежащими удовлетворению, и изъятия указанного жилого помещения у ПОКУПАТЕЛЯ(ЛЕЙ), ПРОДАВЕЦ(ВЦЫ) обязуется(ются) возвратить бюджетные средства согласно постановления главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 22.10.2022 № 749 «Об утверждении Порядка предоставления социальных выплат на приобретение жилых помещений на основании выдаваемых государственных жилищных сертификатов жителям г. Херсона и части Херсонской области, покинувшим место постоянного проживания и прибывшим в экстренном порядке на территорию Краснодарского края на постоянное место жительства» и государственного жилищного сертификата выданного от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в бюджет Краснодарского края. При этом жилое помещение не может быть изъято у ПОКУПАТЕЛЯ(ЛЕЙ) до полного возмещения убытков.

21. Содержание ст. 131 (Государственная регистрация недвижимости), 160 (Письменная форма сделки), 161 (Сделки, совершенные в простой письменной форме), 167 (Общие положения о последствиях недействительности сделки), 209 (Права собственника по владению, пользованию и распоряжению своим имуществом), 210 (Бремя содержания имущества), 211 (Риск случайной гибели имущества), 218 (Основания приобретения права собственности), 223 (Момент возникновения права собственности), 288 (Собственность на жилое помещение), 289 (Квартира как объект права собственности), 290 (Общее имущество собственников квартир в многоквартирном доме), 292 (Права членов семьи собственников жилого помещения), 401 (Основания ответственности за нарушение обязательств), 433 (Момент заключения договора), 434 (Форма договора), 450 (Основания изменения и расторжения договора), 451 (Изменение и расторжение договора в связи с существенным изменением обстоятельств), 452 (Порядок изменения и расторжения договора), 453 (Последствия изменения и расторжения договора), 454 (Общее определение договора купли-продажи и сфера его применения), 460 (Передача товара свободным от прав третьих лиц), 461 (Ответственность продавца в случае изъятия товара у покупателя третьими лицами), 462 (Обязанности покупателя и продавца в случае предъявления иска об изъятии товара), 463 (Последствия неисполнения обязанности передать товар), 475 (Последствия передачи товара ненадлежащего качества), 476 (Ответственность продавца за недостатки товара, возникшие до передачи покупателю), 549 (Договор продажи недвижимости), 550 (Форма договора продажи недвижимости), 551 (Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимость), 554 (Цена как обязательное условие в договоре продажи недвижимости), 556 (Порядок передачи недвижимости), 557 (Последствия передачи недвижимости ненадлежащего качества), 558 (Особенности продажи жилых помещений) Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. 34 (Совместная собственность супругов), 35 (Владение, пользование, и распоряжение общим имуществом супругов), 36 (Собственность каждого из супругов), 37 (Признание имущества каждого из супругов их совместной собственностью) Семейного кодекса Российской Федерации, ст. 10 (Основания возникновения жилищных прав и обязанностей), 17 (Назначение жилого помещения и пределы его использования) Жилищного кодекса Российской Федерации сторонам известно.

* + - 1. 22. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, ПРОДАВЕЦ(ВЦЫ) и ПОКУПАТЕЛЬ(ЛИ) руководствуются положениями действующего законодательства Российской Федерации.

1. 23. Расходы по заключению настоящего договора несёт(сут) ПОКУПАТЕЛЬ(ЛИ).
2. 24. Настоящий договор составлен и подписан в \_\_\_\_ экземплярах, \_\_\_\_\_экземпляр(а) выдается ПРОДАВЦУ(ЦАМ), \_\_\_\_экземпляр(а) ПОКУПАТЕЛЮ(ЛЯМ).
3. ПОДПИСИ СТОРОН:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_